LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A35931AMC87 Prix: 347 000 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (330 000 EUR hors honoraires)

Maison en pierre avec gîte, piscine, grange et 2ha près de St Yrieix la Perche

INFORMATION

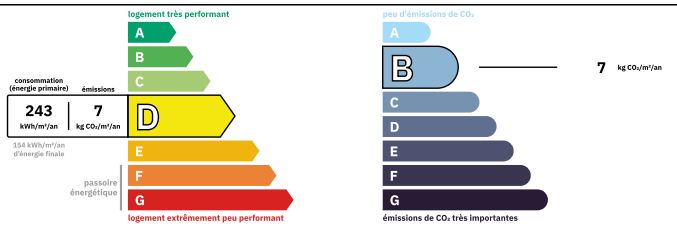
Ville:	Saint-Yrieix-la-Perche
Département:	Haute-Vienne
Ch:	3
SdB:	1
Surface:	137 m2
Terrain:	19520 m2

RÉSUMÉ

Située au calme de la campagne, à proximité de St Yrieix la Perche, cette maison en pierre restaurée avec soin offre un cadre de vie privilégié au cœur de la Haute-Vienne, en Nouvelle-Aquitaine. Avec son gîte indépendant, sa piscine enterrée, sa grange traditionnelle et près de 2 hectares de terrain, elle conviendra aussi bien comme résidence principale que secondaire, ou comme petit domaine équestre.

Implantée sur 1,95 hectare avec vue dégagée, la propriété bénéficie de jardins paysagers, d'un verger et d'environ 1,5 hectare de prairie exploitable — idéal pour chevaux, pâturage ou petit élevage. La piscine enterrée (5x10m) avec terrasse attenante est parfaite pour se détendre ou recevoir en été.

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 1630 € et 2270€ pour 2021

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**3000 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Maison principale

Au rez-de-chaussée, un séjour spacieux de 26,2 m² avec sol en pierre d'origine et poêle à bois insert ouvre sur une salle à manger de 16 m² avec baie vitrée donnant sur la terrasse couverte, offrant une vue imprenable sur la piscine et le jardin. La cuisine de 13,5 m² est entièrement équipée. Une salle de bains de 8 m² avec double vasque, baignoire et douche, ainsi qu'un WC séparé et une douche d'appoint près du local technique de la piscine complètent ce niveau.

À l'étage, un grand palier peut servir de bureau ou coin lecture. Deux chambres lumineuses (10 m² et 11,5 m²) et un WC avec lavabo offrent un espace confortable. Chauffage électrique, climatisation réversible à l'étage et poêle à bois assurent un confort toute l'année. Cave à vin sous la maison.

Gîte / deuxième grange aménagée

Une seconde grange a été partiellement aménagée en gîte, idéal pour recevoir ou générer un revenu locatif. Rez-de-chaussée : entrée et buanderie. À l'étage : salon, chambre avec salle d'eau, WC séparé, et mezzanine pouvant servir de seconde chambre.

Dépendances et terrain

La grange principale (env. 170 m²) avec toit en ardoise traditionnelle offre un grand volume de stockage ou un potentiel d'aménagement supplémentaire. Le verger comprend pruniers, pommiers et poiriers, et les jardins sont alimentés par un puits privé. La prairie descend jusqu'à un ruisseau, idéale pour les chevaux.

Cette propriété combine charme rustique, confort moderne et opportunité d'investissement, à quelques minutes des commerces et services de St Yrieix...